

ALB-Infobrief
Ausgabe 5-04/2014

Bayerische Bauordnung (BayBO)

Auszug für das landwirtschaftliche Bauen



Foto: Manfred Kolles

☑ **Der Weg eines Bauvorhabens**

☑ **Übersicht**

(zeichnerische Darstellung)

☑ **Bayerische Bauordnung**

(Auszug aus BayBO)

Es wurde versucht, die in der Bayerischen Bauordnung vorkommenden Belange für das Bauen landwirtschaftlicher Nutzgebäude darzustellen.

Hinweise auf andere Gesetze, Vorschriften, Richtlinien etc. sind *kursiv* dargestellt.

Diese Kurzfassung stellt lediglich eine stichpunktartige Übersicht dar.

Als Anwendungsgrundlage kann nur der Gesetzestext dienen.

Dieser Leitfaden entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung aller Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche und materiell-rechtliche Vorschriften an das Vorhaben gestellt werden.

Der Weg eines Bauvorhabens

Das Bauen unterliegt den Vorschriften der Bauordnung, in Bayern ist dies die Bayerische Bauordnung (BayBO).

Art. 3 BayBO führt aus:

Anlagen sind unter Berücksichtigung der Belange der Baukultur, insbesondere der anerkannten Regeln der Baukunst, so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben sowie Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden. Sie müssen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung die allgemeinen Anforderungen des Satzes 1 ihrem Zweck entsprechend angemessen dauerhaft erfüllen und ohne Missstände benutzbar sein.

Art. 8 BayBO sagt weiter:

Bauliche Anlagen müssen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken. Bauliche Anlagen dürfen das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten. Die störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

- ☑ Deshalb muss hier in der Regel für jedes Bauvorhaben ein Genehmigungsverfahren eingeleitet und durchgeführt werden. Meist übernehmen der **Architekt, Bauingenieur, Bautechniker** oder **Handwerksmeister** des Bau- und Zimmererfachs (siehe Art. 61), der mit der Planung und Bauleitung beauftragt wird, alle zur Baugenehmigung notwendigen Maßnahmen. Er
 - ☑ entwirft das Objekt
 - ☑ fertigt die Pläne an
 - ☑ holt aufgrund Massenermittlung und Leistungsverzeichnis Kostenangebote ein und arbeitet den Kostenvoranschlag aus
 - ☑ bespricht die Baufinanzierung
 - ☑ regelt die Abgeltung der Eigenleistung
 - ☑ vergibt im Einverständnis mit dem Bauherrn die Bauleistungen
 - ☑ führt die Bauaufsicht durch
 - ☑ rechnet den Bau nach der termingerechten Fertigstellung ab
 - ☑ überwacht und dokumentiert das Objekt hinsichtlich Gewährleistungsfristen und gegebenenfalls -mängeln

Art. 51 BayBO

Der Entwurfsverfasser muss nach Sachkunde und Erfahrung zur Vorbereitung des jeweiligen Bauvorhabens geeignet sein. Er ist für die Vollständigkeit und Brauchbarkeit seines Entwurfs verantwortlich. Der Entwurfsverfasser hat dafür zu sorgen, dass die für die Ausführung notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen geliefert werden und den genehmigten Bauvorlagen wie den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

Hat der Entwurfsverfasser auf einzelnen Fachgebieten nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, so hat er den Bauherrn zu veranlassen, geeignete Fachplaner heranzuziehen. Diese sind für die von ihnen gefertigten Unterlagen, die sie zu unterzeichnen haben, verantwortlich. Für das ordnungsgemäße Ineinandergreifen aller Fachplanungen bleibt der Entwurfsverfasser verantwortlich.

Besondere Sachkunde und Erfahrung ist in der Regel für die statische Berechnung, den Brandschutz, für die Haustechnik, ferner z. B. für Sonderbauarten mit Fertigteilen aus Spannbeton oder für Schalenkonstruktionen erforderlich.

Im Verhältnis Entwurfsverfasser – statischer Sachverständiger ist in erster Linie der Entwurfsverfasser für eine etwa erforderliche Untersuchung der Baugrundverhältnisse verantwortlich. Entwurfsverfasser und statischer Sachverständiger müssen zusammenwirken. Der statische Sachverständige darf seine Berechnungen auf den vom Entwurfsverfasser übermittelten Untersuchungen aufbauen. Er darf sich dabei jedoch nicht allein auf die Informationen des Entwurfsverfassers stützen, sondern muss zusätzlich eigene Informationen z.B. zum Baugrund einholen. Für diese Bemühungen erhält er das ihm nach der jeweils gültigen Fassung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (**HOAI**) zustehende Honorar, das nach Gebäudeklasse und Bausumme errechnet wird.

Es ist zwar möglich, ohne Architekt oder Bauingenieur zu bauen. Jedoch ist zu bedenken, dass mit der vermeintlichen Einsparung, die durch den Wegfall des Architektenhonorars entsteht, die gesamte Bauvorbereitung, die Baudurchführung und die Abrechnung und das damit verbundene Risiko auf dem Bauherrn lastet. Das gleiche gilt auch für die Zeit der Objektüberwachung bzw. Gewährleistung.

Die Erfahrung lehrt, dass ein tüchtiger Architekt die Kosten für sein Honorar allein durch Einsparungen, die durch eine solide Bauausführung zustande kommen verdient.

Nachstehende Tabelle gem. HOAI zeigt die 9 Leistungsphasen, in die sich eine Baumaßnahme von den ersten Gesprächen zwischen Bauherrn und Planer bis zum Abschluss der baulichen Umsetzung auf der Baustelle aufgliedert und deren Anteil am Gesamthonorar (Anteil am Gesamthonorar in%). Diese Leistungsphasen können mit dem Planer einzeln vereinbart werden. Die anrechenbaren Kosten ergeben sich aus dem Schwierigkeits- und Komplexitätsgrad der Bauaufgabe und den vereinbarten Leistungsphasen

Art der Arbeit		v. H.-Satz
1.	Grundlagenermittlung Ermitteln der Voraussetzungen zur Lösung der Bauaufgabe	3
2.	Vorplanung Erarbeiten der wesentlichen Teile der Lösung der Planungsaufgabe	7
3.	Entwurfsplanung Erarbeiten der endgültigen Lösung der Planungsaufgabe	11
4.	Genehmigungsplanung Erarbeiten und Einreichen der Vorlagen für die erforderlichen Genehmigungen	6
5.	Ausführungsplanung (<i>Werkplanung</i>)	25
6.	Vorbereitung der Vergabe Massenermittlung und Leistungsverzeichnis	10
7.	Mitwirkung bei der Vergabe Ermitteln der Kosten und Auftragsvergabe	4
8.	Objektüberwachung (<i>Bauleitung</i>)	31
9.	Objektbetreuung und Dokumentation Überwachen der Beseitigung von Mängeln innerhalb der Gewährleistungsfristen und Dokumentation des Gesamtergebnisses	3
Summe Gesamthonorar:		100

Die wichtigste Voraussetzung für die Bauplanung und -ausführung ist, dass alle, mit dem Zweck des Gebäudes zusammenhängenden Fragen nach der zukünftigen Nutzung geklärt sind. In einem betriebswirtschaftlichen Konzept, welches in Zusammenarbeit zwischen Landwirt als Bauherr und den zuständigen Beratern des jeweiligen Amtes für Landwirtschaft und Forsten erstellt wird, sollten

- Umfang der Tierhaltung
- Art der Nutzung
- Art der Fütterung
- angestrebter Technisierungsgrad der Arbeits- und Transportleistungen

festgelegt werden.

Daraus ergeben sich viele, den Bau und die Einrichtung beeinflussende Gesichtspunkte.

Bei neuzeitlichen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden sind Raum- und Funktionsprogramm nicht mehr zu trennen. Ersteres bildet die Grundlage für die gesamte Bauplanung. Es umfasst alle Räume der zu planenden Produktionseinheit. Aus dem Raumprogramm wird nach Auswahl der Arbeitsverfahren das Funktionsprogramm entwickelt. Beide Programme bilden gemeinsam die Basis zur Anfertigung erster Vorentwürfe (LPH II). Nach diesen Vorentwürfen können erste überschlägige Kalkulationen zu den Baukosten aufgestellt werden (Kostenschätzung nach DIN 276).

Ist die Konzeption des Bauvorhabens abgeschlossen und liegt die Standortbilligung der zuständigen Stellen vor, ist die Zielsetzung der weiteren Planungsschritte zunächst die Erreichung einer Baugenehmigung.

Über einen Entwurf, bei dem der Stand für die Eingabeplanung erarbeitet wird (LPH III), auf dessen Basis auch eine exakte Kostenberechnung (nach DIN 276) möglich ist, kommt man in die Phase des eigentlichen **Bauantrags** (LPH IV). Die für den Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung einzureichenden Unterlagen (Bauvorlagen) sind nach der Bauvorlagenverordnung beizufügen.

Außerdem sind die Rechte und Pflichten der Grundstücksnachbarn zu berücksichtigen. Sie sind im Baugesetzbuch (BauGB) und auch in den Länderbauverordnungen (für Bayern: Bayerische Bauordnung – BayBO) geregelt. Die Bauvorlagen müssen u.a. den Eigentümern der benachbarten Grundstücke gegen Unterschrift zur Einsicht vorgelegt und von diesen unterschrieben werden. Die Bauvorlagen werden dann bei der zuständigen Gemeinde oder Stadt eingereicht. Der Genehmigungsbehörde (Landratsamt oder Stadtbauamt) obliegt es, auf Bauvorlagen, die für die Beurteilung nicht erforderlich sind, zu verzichten.

An dieser Stelle soll nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass möglichen Emissionen durch Wirtschaftsgebäude besondere Aufmerksamkeit zu schenken ist (vgl. DIN 18910, VDI 3894 , Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen [VAWS], Technische Anleitung Luft [TA Luft], Umweltverträglichkeitsprüfungen [UVP] etc.

1.1. Bayerische Bauordnung (BayBO)

Auszug; Stand: 2013

Art. 2 Begriffe

(1) Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Ortsfeste Anlagen der Wirtschaftswerbung (Werbeanlagen) einschließlich Automaten sind bauliche Anlagen. Als bauliche Anlagen gelten Anlagen, die nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt sind, überwiegend ortsfest benutzt zu werden sowie

1. Aufschüttungen soweit sie nicht unmittelbar Folge von Abgrabungen sind,
2. Lagerplätze, Abstellplätze und Ausstellungsplätze,
- ...
5. Stellplätze für Kraftfahrzeuge.

(2) Gebäude sind selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können.

(3) Gebäude werden in folgende **Gebäudeklassen** (1-5) eingeteilt:

1. Gebäudeklasse 1:

- a) ...
- b) **land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude**

2. Gebäudeklasse 2:

...

(4) **Sonderbauten** sind Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung, die einen der nachfolgenden Tatbestände erfüllen:

...

3. **Gebäude** mit **mehr als 1.600 m² Fläche** des Geschosses mit der größten Ausdehnung, ausgenommen Wohngebäude und Garagen,

...

19. bauliche Anlagen, deren Nutzung durch Umgang mit oder Lagerung von Stoffen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr verbunden ist,



ANMERKUNG

siehe BIOGASHANDBUCH BAYERN:

Biogasanlagen sind grundsätzlich keine Sonderbauten i.S.d.Art.2 Abs.4 Nr. 17 da sie die dort genannten Voraussetzungen nicht erfüllen. Baurechtlich genehmigungspflichtige Biogasanlagen können jedoch ausnahmsweise doch Sonderbauten darstellen, wenn die Maßnahme bauliche Anlagen und Räume mit mehr als 1.600 m² Grundfläche umfasst.

...

(5) Aufenthaltsräume sind Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind.

(6) Flächen von Gebäuden, Geschossen, Nutzungseinheiten und Räumen sind als Brutto-Grundfläche zu ermitteln, soweit nichts anderes geregelt ist.

(7) Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

(8) Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dienen. **Garagen** sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Ausstellungs-, Verkaufs-, Werk- und Lagerräume für Kraftfahrzeuge sind keine Stellplätze oder Garagen.

ANMERKUNG

siehe GaV und GaStellV, Gesamtausgabe Gültigkeit 08.07.2009:

§ 4: ...notwendiger Einstellplatz mind. 2,30 m breit und mind. 5,00 m lang;

§ 18...Kraftfahrzeuge, die Arbeitsmaschinen sind, dürfen auch in anderen Räumen als Garagen abgestellt werden, wenn die Batterie ausgebaut ist.

Anlage beinhaltet die notwendige Anzahl der erforderlichen Stellplätze, z.B.:

Läden → 1 Stellplatz je 40 m² Nettogröße, mindestens 2 Stellplätze je Laden

(9) Feuerstätten sind in oder an Gebäuden ortsfest benutzte Anlagen, die dazu bestimmt sind, durch Verbrennung Wärme zu erzeugen.

(11) Bauprodukte sind

1. Baustoffe, Bauteile und Anlagen, die hergestellt werden, um dauerhaft in bauliche Anlagen eingebaut zu werden,
2. aus Baustoffen und Bauteilen vorgefertigte Anlagen, die hergestellt werden, um mit dem Erdboden verbunden zu werden, wie Fertighäuser, Fertigaragen und Silos.

(12) Bauart ist das Zusammenfügen von Bauprodukten zu baulichen Anlagen oder Teilen von baulichen Anlagen.

Art. 3 Allgemeine Anforderungen

(1) Anlagen sind unter Berücksichtigung der Belange der Baukultur, insbesondere der anerkannten Regeln der Baukunst, so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben oder Gesundheit, und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden. Sie müssen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung die allgemeinen Anforderungen des Satzes 1 ihrem Zweck entsprechend angemessen erfüllen und ohne Mängel benutzbar sein.

(2) Die vom Staatsministerium des Innern oder der von ihm bestimmten Stelle durch öffentliche Bekanntmachung als Technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln sind zu beachten. Bei der Bekanntmachung kann hinsichtlich ihres Inhaltes auf die Fundstelle verwiesen werden. Von den Technischen Baubestimmungen kann abgewichen werden, wenn mit einer anderen Lösung in gleichem Maße die allgemeinen Anforderungen des Abs. 1 erfüllt werden; Werden die allgemein anerkannten Regeln der Technik und Baukunst beachtet, gelten die entsprechenden bauaufsichtlichen Anforderungen dieses Gesetzes und der auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften als eingehalten.

...

(3) Für die Beseitigung von Anlagen, für die Änderung ihrer Nutzung und für Baugrundstücke gelten Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 entsprechend.

(4) Bauprodukte und Bauarten, die in Vorschriften eines anderen Mitgliedstaates der Europäischen Union oder eines anderen Vertragsstaates des Abkommens vom 2. Mai 1992 über den Europäischen Wirtschaftsraum genannten technischen Anforderungen entsprechen, dürfen verwendet oder angewendet werden, wenn das geforderte Schutzniveau in Bezug auf Sicherheit, Gesundheit und Gebrauchstauglichkeit gleichermaßen dauerhaft erreicht wird.

Art. 4 Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden

(1) Gebäude dürfen nur unter folgenden Voraussetzungen errichtet werden:

1. Das Grundstück muss nach Lage, Form, Größe und Beschaffenheit für die beabsichtigte Bebauung geeignet sein.
2. Das Grundstück muss in einer angemessenen Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

...

(3) Im Außenbereich genügt eine befahrbare, gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesicherte Zufahrt zu einem befahrbaren öffentlichen Weg.

Art. 5 Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken

(1) Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen; zu anderen Gebäuden ist er zu schaffen, wenn der zweite Rettungsweg dieser Gebäude über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt. Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über dem Gelände liegt, ist in den Fällen des Satzes 1 an Stelle eines Zu- oder Durchgangs eine Zu- oder Durchfahrt zu schaffen. Ist für die Personenrettung der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erforderlich, sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten nach Satz 2 zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

(2) Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig frei zu halten; die Kennzeichnung von Zufahrten

muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nach Satz 1 nicht abgestellt werden.

Art. 6 Abstandsflächen, Abstände

(1) Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Satz 1 gilt entsprechend für andere Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, gegenüber Gebäuden und Grundstücksgrenzen.

Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an den Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf.

(2) Abstandsflächen sowie Abstände nach Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 und Art. 30 Abs. 2 müssen auf dem Grundstück selbst liegen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Abstandsflächen sowie Abstände im Sinn des Satzes 1 dürfen sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn rechtlich oder tatsächlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden oder wenn der Nachbar gegenüber der Bauaufsichtsbehörde schriftlich, aber nicht in elektronischer Form, zustimmt; die Zustimmung des Nachbarn gilt auch für und gegen seinen Rechtsnachfolger. Abstandsflächen dürfen auf die auf diesen Grundstücken erforderlichen Abstandsflächen nicht angerechnet werden.

(3) Die Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken; das gilt nicht für

1. Außenwände, die in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinander stehen,
2. Außenwände zu einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,
3. Gebäude und andere bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind.

(4) Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die Höhe von Dächern mit einer Neigung von mehr als 70 Grad wird voll, von Dächern mit einer Neigung von mehr als 45 Grad zu einem Drittel hinzugerechnet. Die Höhe der Giebelflächen im Bereich des Dachs ist bei einer Dachneigung von mehr als 70 Grad voll, im Übrigen nur zu einem Drittel anzurechnen...

Das sich ergebende Maß ist H.

(5) Die **Tiefe** der **Abstandsflächen** beträgt **1 H, mindestens 3 m**. In Kerngebieten genügt eine Tiefe von 0,50 H, mindestens 3 m,

(6) **Vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge** genügt als Tiefe der Abstandsflächen **die Hälfte der nach Absatz 5 erforderlichen Tiefe**, mindestens jedoch 3 m; das gilt nicht in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten. Wird ein Gebäude mit einer Außenwand an eine Grundstücksgrenze gebaut, gilt Satz 1 nur noch für eine Außenwand; wird ein Gebäude mit zwei Außenwänden an Grundstücksgrenzen gebaut, so ist Satz 1 nicht anzuwenden; Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wasserflächen bleiben hierbei unberücksichtigt. Aneinandergebaute Gebäude sind wie ein Gebäude zu behandeln.

(7) Die Gemeinde kann durch Satzung, die auch nach Art. 81 Abs. 2 erlassen werden kann, abweichend von Abs. 4 Sätze 3 und 4, Abs. 5 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 6 für ihr Gemeindegebiet oder Teile ihres Gemeindegebiets vorsehen, dass

1. nur die Höhe von Dächern mit einer Neigung von weniger als 70 Grad zu einem Drittel, bei einer größeren Neigung der Wandhöhe voll hinzugerechnet wird und
2. die Tiefe der Abstandsfläche $0,4 H$, mindestens 3 m, in Gewerbe- und Industriegebieten $0,2 H$, mindestens 3 m, beträgt.

(8) Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben außer Betracht

1. vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände,
2. untergeordnete Vorbauten wie Balkone und eingeschossige Erker, wenn sie
 - a) insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand, höchstens jedoch 5 m, in Anspruch nehmen,
 - b) nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten und
 - c) mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben.

(9) In den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie **ohne eigene Abstandsflächen** sind, auch wenn sie nicht an die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut werden, **zulässig**

1. Garagen einschließlich deren Nebenräume, überdachte Tiefgaragenzufahrten, Aufzüge zu Tiefgaragen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m, bei einer Gesamtlänge der Grundstücksgrenze von mehr als 42 m darüber hinaus freistehende Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m, nicht mehr als 50 m^3 Brutto-Rauminhalt und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 5 m; abweichend von Abs.4 bleibt bei einer Dachneigung bis zu 70 Grad die Höhe von Dächern und Giebelflächen unberücksichtigt,
2. gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m,
3. Stützmauern und geschlossene Einfriedungen in Gewerbe- und Industriegebieten, außerhalb dieser Baugebiete mit einer Höhe bis zu 2 m.

Die Länge der die Abstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht einhaltenden Bebauung nach den Nrn.1 und 2 darf auf einem Grundstück insgesamt 15 m nicht überschreiten.

WICHTIGER HINWEIS

Die Festlegung der Abstandsflächen und deren Einhaltung ist nun nicht mehr Gegenstand der Prüfung im einfachen Baugenehmigungsverfahren (nur bei beantragten Abweichungen siehe Art.59, Satz 1 Nr.2.)

Deshalb ist besondere Sorgfalt bei der Planung hinsichtlich der Abstandsflächen geboten. Es besteht sonst die Gefahr, dass im Fall einer falschen Bemessung der Abstandsflächen dies erst dann als Fehler ersichtlich ist, wenn sich das Vorhaben bereits im Bau befindet oder sogar schon errichtet wurde. Eine Richtigstellung ist dann äußerst schwierig.

Art. 8 Baugestaltung

Bauliche Anlagen müssen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken. Bauliche Anlagen dürfen das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten. Die störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

1.1.1. Art. 10 Standsicherheit

Jede bauliche Anlage muss im ganzen, in ihren einzelnen Teilen und für sich allein standsicher sein. Die Standsicherheit muss auch während der Errichtung und bei der Änderung und dem Abbruch gewährleistet sein. Die Standsicherheit anderer baulicher Anlagen und die Tragfähigkeit des Baugrundes des Nachbargrundstückes dürfen nicht gefährdet werden.

Art. 11 Schutz gegen Einwirkungen

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass durch Wasser, Feuchtigkeit, pflanzliche und tierische Schädlinge sowie andere chemische, physikalische oder biologische Einflüsse Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

Art. 12 Brandschutz

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

vgl. siehe auch Art. 5; 24; 31 und 44

Art. 14 Verkehrssicherheit

(1) Bauliche Anlagen und die dem Verkehr dienenden nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke müssen verkehrssicher sein.

2) Die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs darf durch bauliche Anlagen und deren Nutzung nicht gefährdet werden

vgl. Art. 36 - Umwehungen

Art. 15 Bauprodukte

(1) Bauprodukte dürfen für die Errichtung, Änderung und Instandhaltung baulicher Anlagen nur verwendet werden, wenn sie für den Verwendungszweck

1. von den nach Abs. 2 bekanntgemachten technischen Regeln nicht oder nicht wesentlich abweichen (geregelt Bauprodukte) oder nach Abs. 3 zulässig sind und wenn sie auf Grund des Übereinstimmungsnachweises nach Art. 20 das Übereinstimmungszeichen (Ü-Zeichen) tragen

...

Art. 16 Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung

(1) Das Deutsche Institut für Bautechnik erteilt eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung für nicht geregelte Bauprodukte wenn deren Verwendbarkeit im Sinn des Art. 3 Abs. 1 Sätze nachgewiesen ist.

...

Art. 24 Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen

(1) Baustoffe werden nach den Anforderungen an ihr Brandverhalten unterschieden in

1. nichtbrennbare,
2. schwerentflammbare,
3. normalentflammbare.

Baustoffe, die nicht mindestens normalentflammbar sind (leichtentflammbare Baustoffe), dürfen nicht verwendet werden; das gilt nicht, wenn sie in Verbindung mit anderen Baustoffen nicht leichtentflammbar sind.

(2) Bauteile werden nach den Anforderungen an ihre Feuerwiderstandsfähigkeit unterschieden in

1. feuerbeständige,
2. hochfeuerhemmende,
3. feuerhemmende;

die Feuerwiderstandsfähigkeit bezieht sich bei tragenden und aussteifenden Bauteilen auf deren Standsicherheit im Brandfall, bei raumabschließenden Bauteilen auf deren Widerstand gegen die Brandausbreitung. Bauteile werden zusätzlich nach dem Brandverhalten ihrer Baustoffe unterschieden in

1. Bauteile aus nichtbrennbaren Baustoffen,
2. Bauteile, deren tragende und aussteifende Teile aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen und die bei raumabschließenden Bauteilen zusätzlich eine in Bauteilebene durchgehende Schicht aus nichtbrennbaren Baustoffen haben,
3. Bauteile, deren tragende und aussteifende Teile aus brennbaren Baustoffen bestehen und die allseitig eine brandschutztechnisch wirksame Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen (Brandschutzbekleidung) und Dämmstoffe aus nichtbrennbaren Baustoffen haben,
4. Bauteile aus brennbaren Baustoffen.

...

 **ANMERKUNG**

Bauaufsichtliche Anforderung	nach DIN 4102 Teil 2	Kurzbezeichnung nach DIN 4102 Teil 2
feuerhemmend	Feuerwiderstandsklasse F 30	F 30
feuerhemmend und aus nichtbrennbaren Baustoffen	Feuerwiderstandsklasse F 30 und aus nichtbrennbaren Baustoffen	F 30 – A
hochfeuerhemmend	Feuerwiderstandsklasse F 60 und in den wesentlichen Teilen aus nichtbrennbaren Baustoffen	F 60 – AB
	Feuerwiderstandsklasse F 60 und aus nichtbrennbaren Baustoffen	F 60 – A
feuerbeständig	Feuerwiderstandsklasse F 90 und in den wesentlichen Teilen aus nichtbrennbaren Baustoffen	F 90 – AB
feuerbeständig und aus nichtbrennbaren Baustoffen	Feuerwiderstandsklasse F 90 und aus nichtbrennbaren Baustoffen	F 90 – A

Art. 25 Tragende Wände, Pfeiler, Stützen

 **ANMERKUNG**

Zu Abs. (1) Keine Anforderungen an tragende und aussteifende Wände und Stützen bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Gebäuden (Gebäudeklasse 1)

aber:

(2) Im Kellergeschoss müssen tragende und aussteifende Wände und Stützen

1. ...,

2. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 feuerhemmend sein.

Art. 26 Außenwände

(1) Außenwände und Außenwandteile wie Brüstungen und Schürzen sind so auszubilden, dass eine Brandausbreitung auf und in diesen Bauteilen ausreichend lang begrenzt ist.

 **ANMERKUNG**

Zu Abs. (2) Keine Anforderungen an nichttragende Außenwände und nichttragende Teile tragender Außenwände bei Gebäudeklasse 1.

Zu Abs. (3) Keine Anforderungen an Oberflächen von Außenwänden sowie Außenwandbekleidungen bei Gebäudeklasse 1.

Zu Abs. (4) Keine Anforderungen an Außenwandkonstruktionen mit geschossübergreifenden Hohl- oder Lufträumen bei Gebäudeklasse 1.

Siehe:

(5) Die Abs. 2, 3 und 4 Halbsatz 2 gelten nicht für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3, Abs. 4 Halbsatz 1 nicht für Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2.

Art. 27 Trennwände

(1) Trennwände müssen als raumumschließende Bauteile von Räumen oder Nutzungseinheiten innerhalb von Geschossen ausreichend lang widerstandsfähig gegen Brandausbreitung sein.

ANMERKUNG:

Trennwände sind in landwirtschaftlichen Betrieben z.B. bei Werkstätten, Diesellagern usw. erforderlich

Art. 28 Brandwände

...

(2) Brandwände sind erforderlich

1. als Gebäudeabschlusswand, ausgenommen von Gebäuden ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit nicht mehr als 50 m³ Brutto-Rauminhalt, wenn diese Abschlusswände an oder mit einem Abstand von weniger als 2,50 m gegenüber der Grundstücksgrenze errichtet werden, es sei denn, dass ein Abstand von mindestens 5 m zu bestehenden oder nach den baurechtlichen Vorschriften zulässigen künftigen Gebäuden gesichert ist,
2. als innere Brandwand zur Unterteilung ausgedehnter Gebäude in Abständen von nicht mehr als 40 m, *(entfällt für landwirtschaftliche Gebäude)*
3. als innere Brandwand zur Unterteilung land- oder forstwirtschaftlich genutzter Gebäude in Brandabschnitte von nicht mehr als 10.000 m³ Brutto-Rauminhalt,
4. als Gebäudeabschlusswand zwischen Wohngebäuden und angebauten land- oder forstwirtschaftlich genutzten Gebäuden sowie als innere Brandwand zwischen dem Wohnteil und dem land- oder forstwirtschaftlich genutzten Teil eines Gebäudes.

(3) Brandwände müssen auch unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung feuerbeständig sein und aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen. An Stelle von Brandwänden in den Fällen von Abs.2 Nr. 1 bis 3 sind zulässig

2. für Gebäude der **Gebäudeklassen 1 bis 3 hochfeuerhemmende Wände**,
 3. für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 Gebäudeabschlusswände, die jeweils von innen nach außen die Feuerwiderstandsfähigkeit der tragenden und aussteifenden Teile des Gebäudes, mindestens jedoch feuerhemmende Bauteile, und von außen nach innen die Feuerwiderstandsfähigkeit feuerbeständiger Bauteile haben.
- ³ In den Fällen des Abs. 2 Nr. 4 sind an Stelle von Brandwänden **feuerbeständige Wände** zulässig, wenn der umbaute Raum des **land- oder forstwirtschaftlich genutzten Gebäudes oder Gebäudeteils nicht größer als 2.000 m³** ist.

(4) Brandwände müssen durchgehend und in allen Geschossen und dem Dachraum übereinander angeordnet sein. Abweichend davon dürfen an Stelle innerer Brandwände Wände geschossweise versetzt angeordnet werden, wenn

1. die Wände im Übrigen Abs. 3 Satz 1 entsprechen,
2. die Decken, soweit sie in Verbindung mit diesen Wänden stehen, feuerbeständig sind, aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen und keine Öffnungen haben,

3. die Bauteile, die diese Wände und Decken unterstützen, feuerbeständig sind und aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen,
4. die Außenwände in der Breite des Versatzes in dem Geschoss oberhalb oder unterhalb des Versatzes feuerbeständig sind und
5. Öffnungen in den Außenwänden im Bereich des Versatzes so angeordnet oder andere Vorkehrungen so getroffen sind, dass eine Brandausbreitung in andere Brandabschnitte nicht zu befürchten ist.

(5) Brandwände sind **0,30 m über die Bedachung** zu führen oder in Höhe der Dachhaut mit einer beiderseits 0,50 m auskragenden feuerbeständigen Platte aus nichtbrennbaren Baustoffen abzuschließen; darüber dürfen brennbare Teile des Dachs nicht hinweg geführt werden. Bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 sind Brandwände mindestens bis unter die Dachhaut zu führen. Verbleibende Hohlräume sind vollständig mit nichtbrennbaren Baustoffen auszufüllen.

(6) Müssen Gebäude oder Gebäudeteile, die **über Eck zusammenstoßen**, durch eine Brandwand getrennt werden, so muss der **Abstand dieser Wand von der inneren Ecke mindestens 5 m** betragen; das gilt nicht, wenn der Winkel der inneren Ecke mehr als 120 Grad beträgt oder mindestens eine Außenwand auf 5 m Länge als öffnungslose feuerbeständige Wand aus nichtbrennbaren Baustoffen, bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 4 als öffnungslose hochfeuerhemmende Wand ausgebildet ist.

(7) Bauteile mit brennbaren Baustoffen dürfen über Brandwände nicht hinweg geführt werden. Bei Außenwandkonstruktionen, die eine seitliche Brandausbreitung begünstigen können, wie hinterlüfteten Außenwandbekleidungen oder Doppelfassaden, sind gegen die Brandausbreitung im Bereich der Brandwände besondere Vorkehrungen zu treffen. ³ Außenwandbekleidungen müssen einschließlich der Dämmstoffe und Unterkonstruktion nicht brennbar sein.

Bauteile dürfen in Brandwände nur so weit eingreifen, dass deren Feuerwiderstandsfähigkeit nicht beeinträchtigt wird; für Leitungen, Leitungsschlitze und Kamine gilt dies entsprechend.

(8) Öffnungen in Brandwänden sind unzulässig. Sie sind in inneren Brandwänden nur zulässig, wenn sie auf die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe beschränkt sind; die Öffnungen müssen feuerbeständige, dicht- und selbstschließende Abschlüsse haben.

(9) In inneren Brandwänden sind feuerbeständige Verglasungen nur zulässig, wenn sie auf die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe beschränkt sind.

(10) Abs. 2 Nr. 1 gilt nicht für seitliche Wände von Vorbauten im Sinn des Art. 6 Abs.8, wenn sie von dem Nachbargebäude oder der Nachbargrenze einen Abstand einhalten, der ihrer eigenen Ausladung entspricht, mindestens jedoch 1 m beträgt.

(11) Die Abs. 4 bis 10 gelten entsprechend auch für Wände, die an Stelle von Brandwänden zulässig sind.

Art. 29 Decken

(1) Decken müssen als tragende und raumabschließende Bauteile zwischen Geschossen im Brandfall ausreichend lang standsicher und widerstandsfähig gegen Brandausbreitung sein.

 **ANMERKUNG**

Zu Abs. (1) Keine Anforderungen an Decken bei Gebäudeklasse 1

aber:

(2) Im Kellergeschoss müssen Decken

1. ...,

2. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 feuerhemmend sein.

Decken müssen feuerbeständig sein

1. unter und über Räumen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr, ausgenommen in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,

2. zwischen dem land- oder forstwirtschaftlich genutzten Teil und dem Wohnteil eines Gebäudes.

...

(4) Öffnungen in Decken, für die eine Feuerwiderstandsfähigkeit vorgeschrieben ist, sind nur zulässig

1. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,

2. innerhalb derselben Nutzungseinheit mit insgesamt nicht mehr als 400 m² in nicht mehr als zwei Geschossen,

...

Art. 30 Dächer

(1) Bedachungen müssen gegen eine Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme ausreichend lang widerstandsfähig sein (harte Bedachung).

(2) Bedachungen, die die Anforderungen nach Abs.1 nicht erfüllen, sind zulässig bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3, wenn die Gebäude

1. einen Abstand von der Grundstücksgrenze von mindestens 12 m,

2. von Gebäuden auf demselben Grundstück mit harter Bedachung einen Abstand von mindestens 12 m,

3. von Gebäuden auf demselben Grundstück mit Bedachungen, die die Anforderungen nach Abs.1 nicht erfüllen, einen Abstand von mindestens 24 m,

4. von Gebäuden auf demselben Grundstück ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit nicht mehr als 50 m³ Brutto-Rauminhalt einen Abstand von mindestens 5 m einhalten.

...

(3) Die Abs. 1 und 2 gelten nicht für

1. Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit nicht mehr als 50 m³ Brutto-Rauminhalt,

2. lichtdurchlässige Bedachungen aus nichtbrennbaren Baustoffen; brennbare Fugendichtungen und brennbare Dämmstoffe in nichtbrennbaren Profilen sind zulässig,

...

(4) Abweichend von den Abs. 1 und 2 sind

1. lichtdurchlässige Teilflächen aus brennbaren Baustoffen in Bedachungen nach Abs. 1 und

2. begrünte Bedachungen

zulässig, wenn eine Brandentstehung bei einer Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme nicht zu befürchten ist oder Vorkehrungen hiergegen getroffen werden.

(5) Dachüberstände, Dachgesimse und Dachaufbauten, lichtdurchlässige Bedachungen, Dachflächenfenster, Lichtkuppeln, Oberlichte und Solaranlagen sind so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. Von Brandwänden und von Wänden, die an Stelle von Brandwänden zulässig sind, müssen mindestens 1,25 m entfernt sein

1. Dachflächenfenster, Oberlichte, Lichtkuppeln und Öffnungen in der Bedachung, wenn diese Wände nicht mindestens 0,30 m über die Bedachung geführt sind,

2. Solaranlagen, Dachgauben und ähnliche Dachaufbauten aus brennbaren Baustoffen, wenn sie nicht durch diese Wände gegen Brandübertragung geschützt sind.

(6) Dächer von traufseitig aneinandergebauten Gebäuden müssen als raumabschließende Bauteile für eine Brandbeanspruchung von innen nach außen einschließlich der sie tragenden und aussteifenden Bauteile feuerhemmend sein. Öffnungen in diesen Dachflächen müssen waagrecht gemessen mindestens 1,25 m von der Brandwand oder der Wand, die an Stelle der Brandwand zulässig ist, entfernt sein.

(7) Dächer von Anbauten, die an Außenwände mit Öffnungen oder ohne Feuerwiderstandsfähigkeit anschließen, müssen innerhalb eines Abstands von 5 m von diesen Wänden als raumabschließende Bauteile für eine Brandbeanspruchung von innen nach außen einschließlich der sie tragenden und aussteifenden Bauteile die Feuerwiderstandsfähigkeit der Decken des Gebäudeteils haben, an den sie angebaut werden. Das gilt nicht für Anbauten an Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3.

(8) Für vom Dach aus vorzunehmende Arbeiten sind sicher benutzbare Vorrichtungen anzubringen.

Art. 31 Erster und zweiter Rettungsweg

(1) Für Nutzungseinheiten mit mindestens einem Aufenthaltsraum wie Wohnungen, Praxen, selbstständige Betriebsstätten müssen in jedem Geschoss mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein; beide Rettungswege dürfen jedoch innerhalb des Geschosses über denselben notwendigen Flur führen.

(2) Für Nutzungseinheiten nach Abs. 1, die nicht zu ebener Erde liegen, muss der erste Rettungsweg über eine notwendige Treppe führen. Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit sein. Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen sicher erreichbaren Treppenraum möglich ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen können (Sicherheitstreppenraum).

(3) Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Bei **Sonderbauten** ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen....

Art. 33 Notwendige Treppenräume und Ausgänge

(1) Jede notwendige Treppe muss zur Sicherstellung der Rettungswege aus den Geschossen ins Freie in einem eigenen, durchgehenden Treppenraum liegen (notwendiger Treppenraum) Notwendige Treppen sind ohne eigenen Treppenraum zulässig

1. In Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,
2.

Art 34 notwendige Flure, offene Gänge

(1)..... Notwendige Flure sind nicht erforderlich

.....

3. In Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2, ausgenommen Kellergeschossen

.....

Art. 35 Fenster, Türen sonstige Öffnungen

(1) Glastüren und andere Glasflächen, die bis zum Fußboden allgemein zugänglicher Verkehrsflächen herab reichen, sind so zu kennzeichnen, dass sie leicht erkannt

werden können. Weitere Schutzmaßnahmen sind für größere Glasflächen vorzusehen, wenn dies die Verkehrssicherheit erfordert.

...

(3) Jedes Kellergeschoss ohne Fenster muss mindestens eine Öffnung ins Freie haben, um eine Rauchableitung zu ermöglichen. Gemeinsame Kellerlichtschächte für übereinander liegende Kellergeschosse sind unzulässig.

(4) Fenster, die als Rettungswege nach Art. 31 Abs. 2 Satz 2 dienen, müssen in der Breite mindestens 0,60 m, in der Höhe mindestens 1 m groß, von innen zu öffnen und nicht höher als 1,20 m über der Fußbodenoberkante angeordnet sein. Liegen diese Fenster in Dachschrägen oder Dachaufbauten, so darf ihre Unterkante oder ein davor liegender Austritt von der Traufkante horizontal gemessen nicht mehr als 1 m entfernt sein.

Art. 36 Umwehungen

(1) In, an und auf baulichen Anlagen sind zu umwehren

1. Flächen, die im Allgemeinen zum Begehen bestimmt sind und unmittelbar an mehr als 0,50 m tiefer liegende Flächen angrenzen; das gilt nicht, wenn die Umwehrung dem Zweck der Flächen widerspricht,
2. Dächer, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sowie Öffnungen und nicht begehbar Flächen in diesen Dächern und in begehbar Decken, soweit sie nicht sicher abgedeckt oder gegen Betreten gesichert sind,
3. die freien Seiten von Treppenläufen, Treppenabsätzen und Treppenöffnungen (Treppenaugen); Fenster, die unmittelbar an Treppen und deren Brüstungen unter der notwendigen Umwehrungshöhe liegen, sind zu sichern.

(2) Die Umwehungen müssen ausreichend hoch und fest sein. Ist mit der Anwesenheit unbeaufsichtigter Kleinkinder auf der zu sichernden Fläche üblicherweise zu rechnen, müssen Umwehungen so ausgebildet werden, dass sie Kleinkindern das Über- oder Durchklettern nicht erleichtern; das gilt nicht innerhalb von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 und innerhalb von Wohnungen.

...

ANMERKUNG

vgl. Unfallverhütungsvorschrift VSG 2.8:

§ 2 Sicherung gegen Hineinstürzen:

⇒ Offene Jauche- und Güllegruben, Folienerdbecken, Regenwasserauffangbecken sind in der Regel gegen Hineinstürzen gesichert, wenn sie eine geschlossene, nicht durchsteigbare Umwehrung von 1,80 m Höhe haben und an Entnahme- und Rührstellen ein 30 cm hoher Anfahrsockel vorhanden ist.

Art. 38 Leitungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle

(1) Leitungen dürfen durch raumabschließende Bauteile, für die eine Feuerwiderstandsfähigkeit vorgeschrieben ist, nur hindurchgeführt werden, wenn eine Brandausbreitung ausreichend lang nicht zu befürchten ist oder Vorkehrungen hiergegen getroffen sind; das gilt nicht für Decken

1. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,

...

Art. 39 Lüftungsanlagen

(1) Lüftungsanlagen müssen betriebssicher und brandsicher sein; sie dürfen den ordnungsgemäßen Betrieb von Feuerungsanlagen nicht beeinträchtigen.

ANMERKUNG

Zu Abs. (2) Keine Anforderungen an Lüftungsleitungen sowie deren Bekleidungen und Dämmstoffe bei Gebäudeklasse 1

Zu Abs. (3) Keine Anforderungen an Lüftungsanlagen bzgl. der Übertragung von Gerüchen und Staub in andere Räume bei Gebäudeklasse 1.

(4) Lüftungsanlagen dürfen nicht in Abgasanlagen eingeführt werden; die gemeinsame Nutzung von Lüftungsleitungen zur Lüftung und zur Ableitung der Abgase von Feuerstätten ist zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Betriebssicherheit und des Brandschutzes bestehen. Die Abluft ist ins Freie zu führen. Nicht zur Lüftungsanlage gehörende Einrichtungen sind in Lüftungsleitungen unzulässig.

aber:

(5) Die Abs. 2 und 3 gelten nicht

1. für Gebäude der Gebäudeklassen 1...,

2. ...,

3. innerhalb derselben Nutzungseinheit mit insgesamt nicht mehr als 400 m² in nicht mehr als zwei Geschossen.

(6) Für raumluftechnische Anlagen und Warmluftheizungen gelten die Abs. 1 bis 5 entsprechend.

Art. 40 Feuerungsanlagen, Wärme- und Brennstoffversorgungsanlagen

(1) Feuerstätten und Abgasanlagen (Feuerungsanlagen) müssen betriebssicher und brandsicher sein.

(2) Feuerstätten dürfen in Räumen nur aufgestellt werden, wenn nach der Art der Feuerstätte und nach Lage, Größe, baulicher Beschaffenheit und Nutzung der Räume Gefahren nicht entstehen.

(3) Abgase von Feuerstätten sind durch Abgasleitungen, Kamine und Verbindungsstücke (Abgasanlagen) so abzuführen, dass keine Gefahren oder unzumutbaren Belästigungen entstehen. Abgasanlagen sind in solcher Zahl und Lage und so herzustellen, dass die Feuerstätten des Gebäudes ordnungsgemäß angeschlossen werden können. Sie müssen leicht gereinigt werden können.

(4) Behälter und Rohrleitungen für brennbare Gase und Flüssigkeiten müssen betriebssicher und brandsicher sein. Diese Behälter sowie feste Brennstoffe sind so aufzustellen oder zu lagern, dass keine Gefahren oder unzumutbaren Belästigungen entstehen.

(5) Für die Aufstellung von ortsfesten Verbrennungsmotoren, **Blockheizkraftwerken**, Brennstoffzellen und Verdichtern sowie die Ableitung ihrer Verbrennungsgase gelten die Abs. 1 bis 3 entsprechend.

Art. 41 Nicht an Sammelkanalisationen angeschlossene Anwesen

(1) Die einwandfreie Beseitigung des Abwassers einschließlich des Fäkalschlammes innerhalb und außerhalb des Grundstücks muss gesichert sein.

(2) Hausabwässer aus abgelegenen landwirtschaftlichen Anwesen oder abgelegenen Anwesen, die früher einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen und deren Hausabwässer bereits in Gruben eingeleitet worden sind, **dürfen in Gruben eingeleitet werden, wenn**

1. das Abwasser in einer Mehrkammerausfallgrube vorbehandelt wird und

2. die ordnungsgemäße Entsorgung oder Verwertung des geklärten Abwassers und des Fäkalschlammes gesichert ist.

(3) Für die Einleitung von Hausabwässern aus abgelegenen landwirtschaftlichen Anwesen in Biogasanlagen gilt Abs. 2 entsprechend. Die Vorbehandlung in einer Mehrkammerausfallgrube ist nicht erforderlich, wenn durch den Betrieb der Biogasanlage eine gleichwertige Hygienisierung sichergestellt ist.

ANMERKUNG

vgl. Anlagenverordnung - VAWs, Anhang 5 (JGS-Anlagen [Jauche-Gülle-Sickersaft]):

2.1 Der Abstand von JGS-Anlagen zu oberirdischen Gewässern muss mindestens 20 m betragen.

2.2 Der Abstand zu bestehenden Hausbrunnen, die der privaten Trinkwasserversorgung dienen, muss mindestens 50 m betragen. Die Anlage ist grundwasserunterstromig des Hausbrunnens zu errichten.

2.3 Bei JGS-Anlagen in Schutzgebieten (§ 2 Abs. 1 Nr. 25) und Überschwemmungsgebieten (§ 2 Abs. 1 Nr. 26) ist § 9 zu beachten. Dungstätten zur Lagerung von Festmist und Siloanlagen sind in Überschwemmungsgebieten unzulässig.

vgl. Unfallverhütungsvorschrift VSG 2.8:

§ 2 Sicherung gegen Hineinstürzen:

Offene Jauche- und Güllegruben, Folienerdbecken, Regenwasserauffangbecken sind in der Regel gegen Hineinstürzen gesichert, wenn sie eine geschlossene, nicht durchsteigbare Umwehrung von 1,80 m Höhe haben und an Entnahme- und Rührstellen ein 30 cm hoher Anfahrsockel vorhanden ist.

§ 4 Einsteigen und Rettung Verunglückter

(3) Das Einsteigen ist nur zulässig, wenn sich eine zweite Person über Tage in Sichtweite aufhält. Der Einsteigende ist so zu sichern, dass seine Rettung jederzeit möglich ist.

(4) Das Einsteigen in Güllegruben ist nur zulässig, wenn die einsteigende Person angeseilt und das Seil außerhalb der Güllegrube verankert ist und der Einsteigende durch zwei Personen gesichert wird.

...

vgl. Merkblatt „Wirtschaftsdünger und Gewässerschutz“

(Bayer. Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten):

Demnach dürfen Faulgase nicht in Gebäude einströmen können. Die technische Lösung ist eine siphonartige Ausbildung als Gasverschluss des Zulaufes zur Grube. Weiterhin müssen geschlossene Behälter im Freien an gegenüberliegenden Seiten Entlüftungsöffnungen haben. Hier geht man von einem lichten Querschnitt von je ca. 400 cm² aus.

Art. 45 Aufenthaltsräume

(1) Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m, im Dachgeschoss über der Hälfte ihrer Nutzfläche 2,20 m haben, wobei Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,50 m außer Betracht bleiben. Das gilt nicht für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2.

(2) Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. Sie müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens einem Achtel der Netto-Grundfläche des Raums einschließlich der Netto-Grundfläche verglasteter Vorbauten und Loggien haben.

(3) Aufenthaltsräume, deren Nutzung eine Belichtung mit Tageslicht verbietet, sowie Verkaufsräume, Schank- und Speisegaststätten, ärztliche Behandlungs-, Sport-, Spiel-, Werk- und ähnliche Räume sind ohne Fenster zulässig.

Art. 49 Grundpflichten (Die am Bau Beteiligten)

Bei der **Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung** und der **Beseitigung** von **Anlagen** sind der **Bauherr** und im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten dafür **verantwortlich**, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

Art. 50 Bauherr

(1) Der Bauherr hat zur Vorbereitung, Überwachung und Ausführung eines nicht verfahrensfreien Bauvorhabens sowie der Beseitigung von Anlagen **geeignete Beteiligte** nach Maßgabe der Art. 51 und 52 **zu bestellen**, soweit er nicht selbst zur Erfüllung der Verpflichtungen nach diesen Vorschriften geeignet ist. Dem Bauherrn obliegen außerdem die nach den öffentlich-rechtlichen

Vorschriften erforderlichen Anträge, Anzeigen und Nachweise. Wechselt der Bauherr, hat der neue Bauherr dies der Bauaufsichtsbehörde unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

(2) Treten bei einem Bauvorhaben mehrere Personen als Bauherr auf, so kann die Bauaufsichtsbehörde verlangen, dass ihr gegenüber ein Vertreter bestellt wird, der die dem Bauherrn nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften obliegenden Verpflichtungen zu erfüllen hat. Im Übrigen finden Art. 18 Abs. 1 Sätze 2 und 3 sowie Abs. 2 des BayVwVfG (*Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes*) entsprechende Anwendung.

Art. 51 Entwurfsverfasser

(1) Der Entwurfsverfasser muss nach Sachkunde und Erfahrung zur Vorbereitung des jeweiligen Bauvorhabens geeignet sein. Er ist für die Vollständigkeit und Brauchbarkeit seines Entwurfs verantwortlich. Der Entwurfsverfasser hat dafür zu sorgen, dass die für die Ausführung notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

(2) Hat der Entwurfsverfasser auf einzelnen Fachgebieten nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, so hat er den Bauherrn zu veranlassen, geeignete Fachplaner heranzuziehen. Diese sind für die von ihnen gefertigten Unterlagen, die sie zu unterzeichnen haben, verantwortlich. Für das ordnungsgemäße Ineinandergreifen aller Fachplanungen bleibt der Entwurfsverfasser verantwortlich.

Art. 52 Unternehmer

(1) Jeder Unternehmer ist für die mit den öffentlich-rechtlichen Anforderungen übereinstimmende Ausführung der von ihm übernommenen Arbeiten und insoweit für die ordnungsgemäße Einrichtung und den sicheren Betrieb der Baustelle verantwortlich. Er hat die erforderlichen Nachweise über die Verwendbarkeit der verwendeten Bauprodukte und Bauarten zu erbringen und auf der Baustelle bereitzuhalten.

(2) Jeder Unternehmer hat auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde für Arbeiten, bei denen die Sicherheit der Anlage in außergewöhnlichem Maße von der besonderen Sachkenntnis und Erfahrung des Unternehmers oder von einer Ausstattung des Unternehmens mit besonderen Vorrichtungen abhängt, nachzuweisen, dass er für diese Arbeiten geeignet ist und über die erforderlichen Vorrichtungen verfügt.

Art. 53 Aufbau und Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörden

(1) Untere Bauaufsichtsbehörden sind die Kreisverwaltungsbehörden,

höhere Bauaufsichtsbehörden sind die Regierungen,

oberste Bauaufsichtsbehörde ist das Staatsministerium des Innern.

Für den Vollzug dieses Gesetzes sowie anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften für die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie die Nutzung und Instandhaltung von Anlagen ist die untere Bauaufsichtsbehörde zuständig, soweit nichts anderes bestimmt ist.

...

Art. 54 Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden

(1) Die Aufgaben der Bauaufsichtsbehörden sind Staatsaufgaben; für die Gemeinden sind sie übertragene Aufgaben.

(2) Die Bauaufsichtsbehörden haben bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie bei der Nutzung und Instandhaltung von Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die auf Grund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden, soweit nicht andere Behörden zuständig sind. Sie können in Wahrnehmung dieser Aufgaben die erforderlichen Maßnahmen treffen; sie sind berechtigt, die Vorlage von Bescheinigungen von Prüfsachverständigen zu verlangen. Bauaufsichtliche Genehmigungen, Vorbescheide und sonstige Maßnahmen gelten auch für und gegen die Rechtsnachfolger; das gilt auch für Personen, die ein Besitzrecht nach Erteilung einer bauaufsichtlichen Genehmigung, eines Vorbescheids oder nach Erlass einer bauaufsichtlichen Maßnahme erlangt haben.

Die mit dem Vollzug dieses Gesetzes beauftragten Personen sind berechtigt, in Ausübung ihres Amtes Grundstücke und Anlagen einschließlich der Wohnungen zu betreten; das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Art 13 des Grundgesetzes, Art 106 Abs 3 der Verfassung wird insoweit eingeschränkt.

(3) ...Die Anforderungen des Satzes 1 Halbsatz 1 gelten nicht für Sonderbauten, wenn ihre Erfüllung wegen der besonderen Art oder Nutzung oder wegen anderer besonderer Anforderungen nicht erforderlich ist.

(4) Bei bestandsgeschützten baulichen Anlagen können Anforderungen gestellt werden, wenn das zur Abwehr von erheblichen Gefahren für Leben und Gesundheit notwendig ist.

(5) Werden bestehende bauliche Anlagen wesentlich geändert, so kann angeordnet werden, dass auch die von der Änderung nicht berührten Teile dieser baulichen Anlagen mit diesem Gesetz oder den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften in Einklang gebracht werden, wenn das aus Gründen des Art.3 Abs.1 Satz 1 erforderlich und dem Bauherrn wirtschaftlich zumutbar ist und diese Teile mit den Teilen, die geändert werden sollen, in einem konstruktiven Zusammenhang stehen oder mit ihnen unmittelbar verbunden sind.

(6) Bei Modernisierungsvorhaben soll von der Anwendung des Abs.5 abgesehen werden, wenn sonst die Modernisierung erheblich erschwert würde.

Art. 57 Verfahrensfreie Vorhaben, Beseitigung von Anlagen

(1) Verfahrensfrei sind

1. folgende Gebäude:

- a) Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m³, außer im Außenbereich,
- b) Garagen einschließlich überdachter Stellplätze im Sinn des Art.6 Abs.9 Satz 1 Nr.1 mit einer Fläche bis zu 50 m², außer im Außenbereich,
- c) **freistehende Gebäude ohne Feuerungsanlagen, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung im Sinn der §35 Abs.1 Nrn.1 und 2, §201 BauGB dienen, nur eingeschossig und nicht unterkellert sind, höchstens 100 m² Brutto-Grundfläche und höchstens 140 m² überdachte Fläche haben und nur zur Unterbringung von Sachen oder zum vorübergehenden Schutz von Tieren bestimmt sind,**
- d) **Gewächshäuser mit einer Firsthöhe bis zu 5 m und nicht mehr als 1600 m² Fläche, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung im Sinn der §35 Abs.1 Nrn.1 und 2, §201 BauGB dienen,**

...

- g) Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m² und einer Tiefe bis zu 3 m,
- h) Gartenlauben in Kleingartenanlagen im Sinn des §1 Abs.1 des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) vom 28.Februar 1983 (BGBl.I S.210), zuletzt geändert durch Art.11 des Gesetzes vom 19.September2006 (BGBl.I S.2146),

2. folgende Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung:

- a) Abgasanlagen in und an Gebäuden sowie freistehende Abgasanlagen mit einer freien Höhe bis zu 10 m,
- b) sonstige Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung

3. Folgende Energiegewinnungsanlagen

- a) **Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren**
 - aa) **in, auf und an Dach- und Außenwandflächen** sowie, soweit sie in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Anlage
 - bb) **gebäudeunabhängig** mit einer **Höhe bis zu 3 m** und einer **Gesamtlänge bis zu 9 m**

- b) Kleinwindkraftanlagen mit einer freien Höhe bis zu 10 m

4. folgende Anlagen der Versorgung:

- a) Brunnen,
- b) Anlagen, die der Telekommunikation, der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität einschließlich Trafostationen, Gas, Öl oder Wärme dienen, mit einer Höhe bis zu 5 m und

einer Fläche bis zu 10 m²,

5. folgende Masten, Antennen und ähnliche Anlagen:

a) aa) Antennen

bb) antennentragende Masten mit einer freien Höhe bis zu 10 m

cc) zugehörige Versorgungseinheiten mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 10 m³

sowie, soweit sie in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Anlage,

...

c) Masten, die aus Gründen des Brauchtums errichtet werden,

...

e) Flutlichtmasten mit einer Höhe bis zu 10 m,

6. **folgende Behälter:**

a) ortsfeste Behälter für Flüssiggas mit einem Fassungsvermögen von weniger als 3t, für nicht verflüssigte Gase mit einem Rauminhalt bis zu 6m³,

b) ortsfeste Behälter für brennbare oder wassergefährdende Flüssigkeiten mit einem Rauminhalt bis zu 10m³,

c) ortsfeste Behälter sonstiger Art mit einem Rauminhalt bis zu 50m³,

d) Gülle- und Jauchebehälter und -gruben mit einem Rauminhalt bis zu 50m³ und einer Höhe bis zu 3m,

e) Gärfutterbehälter mit einer Höhe bis zu 6m und Schnitzelgruben,

f) Dungstätten, Fahrsilos, Kompost- und ähnliche Anlagen, ausgenommen Biomasselager für den Betrieb von Biogasanlagen,

g) Wasserbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100m³,

7. **folgende Mauern und Einfriedungen:**

a) Mauern einschließlich Stützmauern und Einfriedungen mit einer Höhe bis zu 2 m, außer im Außenbereich,

- b) **offene, sockellose Einfriedungen im Außenbereich, soweit sie der Hoffläche eines landwirtschaftlichen Betriebs, der Weidewirtschaft einschließlich der Haltung geeigneter Schalenwildarten für Zwecke der Landwirtschaft, dem Erwerbsgartenbau oder dem Schutz von Forstkulturen und Wildgehegen zu Jagdzwecken oder dem Schutz landwirtschaftlicher Kulturen vor Schalenwild sowie der berufsmäßigen Binnenfischerei dienen,**

...

8. private Verkehrsanlagen einschließlich **Brücken und Durchlässen** mit einer **lichten Weite bis zu 5m** und Untertunnelungen mit einem **Durchmesser bis zu 3m,**

9. **Aufschüttungen** mit einer **Höhe bis zu 2m** und einer **Fläche bis zu 500m²,**

10. folgende Anlagen in Gärten und zur Freizeitgestaltung:

...

11. folgende tragende und nichttragende Bauteile:

- a) nichttragende und nichtaussteifende Bauteile in baulichen Anlagen,

...

- d) Fenster und Türen sowie die dafür bestimmten Öffnungen,

- e) Außenwandbekleidungen, ..., Verblendungen und Verputz baulicher Anlagen, auch vor Fertigstellung der Anlage,

12. folgende Werbeanlagen:

- a) Werbeanlagen in Auslagen oder an Schaufenstern, im Übrigen mit einer Ansichtsfläche bis zu 1m²,

- b) Warenautomaten,

- c) Werbeanlagen, die nicht vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind,

- d) **Werbeanlagen**, die nach ihrem erkennbaren Zweck nur vorübergehend für höchstens zwei Monate angebracht werden, **im Außenbereich** nur, soweit sie einem Vorhaben **im Sinn des §35 Abs.1 BauGB dienen,**

- e) Zeichen, die auf abseits oder versteckt gelegene Stätten hinweisen (Hinweiszeichen), außer im Außenbereich,

- f) Schilder, die Inhaber und Art gewerblicher Betriebe kennzeichnen (Hinweisschilder), wenn sie vor Ortsdurchfahrten auf einer einzigen Tafel zusammengefasst sind,

- g) ...,

13. folgende vorübergehend aufgestellte oder benutzbare Anlagen:

- a) Baustelleneinrichtungen einschließlich der Lagerhallen, Schutzhallen und Unterkünfte,
- b) Toilettenwagen,
- c) ...,
- d) bauliche Anlagen, die für höchstens drei Monate auf genehmigtem Messe- und Ausstellungsgelände errichtet werden, ausgenommen fliegende Bauten,
- e) Verkaufsstände und andere bauliche Anlagen auf Straßenfesten, Volksfesten und Märkten, ausgenommen fliegende Bauten,
- f) ...,

15. folgende Plätze:

- a) **Lager-, Abstell- und Ausstellungsplätze, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung im Sinn der §35 Abs.1 Nrn.1 und 2, §201 BauGB dienen,**
- b) nicht überdachte Stellplätze und sonstige Lager- und Abstellplätze mit einer Fläche bis zu 300m² und deren Zufahrten, außer im Außenbereich,
- c) ...,
- d) Freischankflächen bis zu 40m² einschließlich einer damit verbundenen Nutzungsänderung einer Gaststätte oder einer Verkaufsstelle des Lebensmittelhandwerks,

16. folgende sonstige Anlagen:

- a) ...,
- b) Zapfsäulen und Tankautomaten genehmigter Tankstellen,
- c) Regale mit einer Höhe bis zu 7,50m Oberkante Lagergut,
- d) ...,
- e) **andere unbedeutende Anlagen** oder unbedeutende Teile von Anlagen wie Hauseingangsüberdachungen, Markisen, Rollläden, Terrassen, Maschinenfundamente, Straßenfahrzeugwaagen, Pergolen, Jägerstände, Wildfütterungen, Bienenfreistände, Taubenhäuser, Hofeinfahrten und Teppichstangen.

(2) Unbeschadet des Abs. 1 sind verfahrensfrei

- 1. Garagen mit einer Nutzfläche bis zu 100m² sowie überdachte Stellplätze,
...
- 4. Dachgauben und vergleichbare Dachaufbauten,
- 5. Mauern und Einfriedungen,
- 6. Werbeanlagen mit einer freien Höhe bis zu 10 m, sowie soweit sie in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die damit verbundene Änderung der Nutzung

oder der äußeren Gestalt der Anlage,

.....

9. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sowie, soweit sie in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Anlage

...

im Geltungsbereich einer städtebaulichen oder einer **Satzung** nach Art. 81, die Regelungen über die Zulässigkeit, den Standort und die Größe der Anlage enthält, wenn sie den Festsetzungen der Satzung entspricht.

....

(4) Verfahrensfrei ist die Änderung der Nutzung von Anlagen, wenn

1. für die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen nach Art. 60 Satz 1 und Art. 62 als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen oder
2. die Errichtung oder Änderung der Anlagen nach Abs.1 und 2 verfahrensfrei wäre.

(5) Verfahrensfrei ist die **Beseitigung von**

1. Anlagen nach Abs.1 bis 3,
2. **freistehenden Gebäuden** der **Gebäudeklassen 1** und **3**,
3. **sonstigen Anlagen, die keine Gebäude sind**, mit einer **Höhe bis zu 10m**.

² **Im Übrigen ist die beabsichtigte Beseitigung von Anlagen mindestens einen Monat zuvor der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen.** ... ³ Bei nicht freistehenden Gebäuden muss durch einen qualifizierten Tragwerksplaner im Sinn des Art. 62 Abs. 2 beurteilt und im erforderlichen Umfang nachgewiesen werden, dass das Gebäude oder die Gebäude, an die das zu beseitigende Gebäude angebaut ist, während und nach der Beseitigung standsicher sind; die Beseitigung ist, soweit notwendig, durch den qualifizierten Tragwerksplaner zu überwachen. ⁴ Satz 3 gilt nicht, soweit an verfahrensfreie Gebäude angebaut ist. ⁵ Art. 68 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 7 gelten entsprechend.

(6) Verfahrensfrei sind **Instandhaltungsarbeiten**.

Art. 59 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

(1) Außer bei Sonderbauten prüft die Bauaufsichtsbehörde

1. die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§29 bis 38 BauGB und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften im Sinn des Art.81 Abs.1,

2. beantragte Abweichungen im Sinn des Art.63 Abs.1 und Abs.2 Satz 2 sowie

3. andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt, ersetzt oder eingeschlossen wird.

Art. 62 bleibt unberührt.

Artikel 61 Bauvorlagenberechtigung

(1) Bauvorlagen für die nicht verfahrensfreie Errichtung und Änderung von Gebäuden müssen von einem Entwurfsverfasser unterschrieben sein, der bauvorlageberechtigt ist.

ANMERKUNG

Auflistung der Berechtigten und Vorgaben dazu siehe Gesetzestext Art. 61

Art. 62 Bautechnische Nachweise

(1) Die Einhaltung der Anforderungen an die Standsicherheit, den Brand-, Schall- und Erschütterungsschutz ist nach näherer Maßgabe der Verordnung auf Grund des Art.80 Abs.4 nachzuweisen (bautechnische Nachweise); die Erforderlichkeit des Wärmeschutznachweises nach Vorschriften zur Energieeinsparung bleibt davon unberührt. ² Das gilt nicht für verfahrensfreie Bauvorhaben, einschließlich der Beseitigung von Anlagen, soweit nicht in diesem Gesetz oder in der Rechtsverordnung auf Grund des Art.80 Abs.4 anderes bestimmt ist. Die Bauvorlageberechtigung nach Art.61 Abs.2, 3 und 4 Nrn.2 bis 6 schließt die Berechtigung zur Erstellung der bautechnischen Nachweise ein, soweit nicht nachfolgend Abweichendes bestimmt ist.

...

(2) Der Standsicherheitsnachweis muss bei

1. **Gebäuden** der **Gebäudeklassen 1** bis 3,

2. sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind,

erstellt sein von

- Personen mit einem berufsqualifizierenden Hochschulabschluss eines Studiums der Fachrichtung Architektur, Hochbau (Art. 49 Abs. 1 der Richtlinie 2005/36/EG) oder des Bauingenieurwesens mit einer mindestens dreijährigen Berufserfahrung in der Tragwerksplanung; sie dürfen auch bei anderen Bauvorhaben den Standsicherheitsnachweis erstellen,
- im Rahmen ihrer Bauvorlageberechtigung von staatlich geprüften Technikern der Fachrichtung Bautechnik und Handwerksmeistern des Maurer- und Betonbauer- sowie des Zimmererfachs (Art. 61 Abs. 3), wenn sie mindestens drei Jahre zusammenhängende Berufserfahrung nachweisen und die durch Rechtsverordnung gemäß Art. 80 Abs. 3 näher bestimmte Zusatzqualifikation besitzen,

- im Rahmen ihrer Bauvorlageberechtigung Bauvorlageberechtigten nach Art. 61 Abs. 4 Nr. 6.

³ Brandschutzplaner nach Satz 2 Nrn. 2 und 3 dürfen auch bei anderen Bauvorhaben den Brandschutznachweis erstellen. ⁴ Tragwerksplaner nach Satz 1 erster Spiegelstrich und Brandschutzplaner nach Satz 2 Nrn. 1 und 2 müssen unter Beachtung des Art. 61 Abs. 5 Sätze 3 und 4 in einer von der Bayerischen Architektenkammer oder der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau zu führenden Liste eingetragen sein, für die Art. 6 BauKaG entsprechend gilt; vergleichbare Eintragungen anderer Länder gelten auch im Freistaat Bayern

...

(3) Bei

1. ...

2. wenn dies nach Maßgabe eines in der Rechtsverordnung nach Art. 80 Abs. 4 geregelten Kriterienkatalogs erforderlich ist, bei

a) Gebäuden der Gebäudeklassen **1** bis 3 ...

b) Behältern, ..., Stützmauern, ...

c) sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer freien Höhe von mehr als 10 m

muss der **Stand sicherheitsnachweis** bei **Sonderbauten** durch die Bauaufsichtsbehörde, einen Prüfengeieur oder ein Prüfamt geprüft, im Übrigen durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt sein. **Das gilt nicht für**

1. ...

2. nicht oder nur zum vorübergehenden Aufenthalt einzelner Personen bestimmte eingeschossige Gebäude mit **freien Stützweiten von nicht mehr als 12 m und nicht mehr als 1.600m² Fläche.**

(siehe Abb. 1)

ANMERKUNG

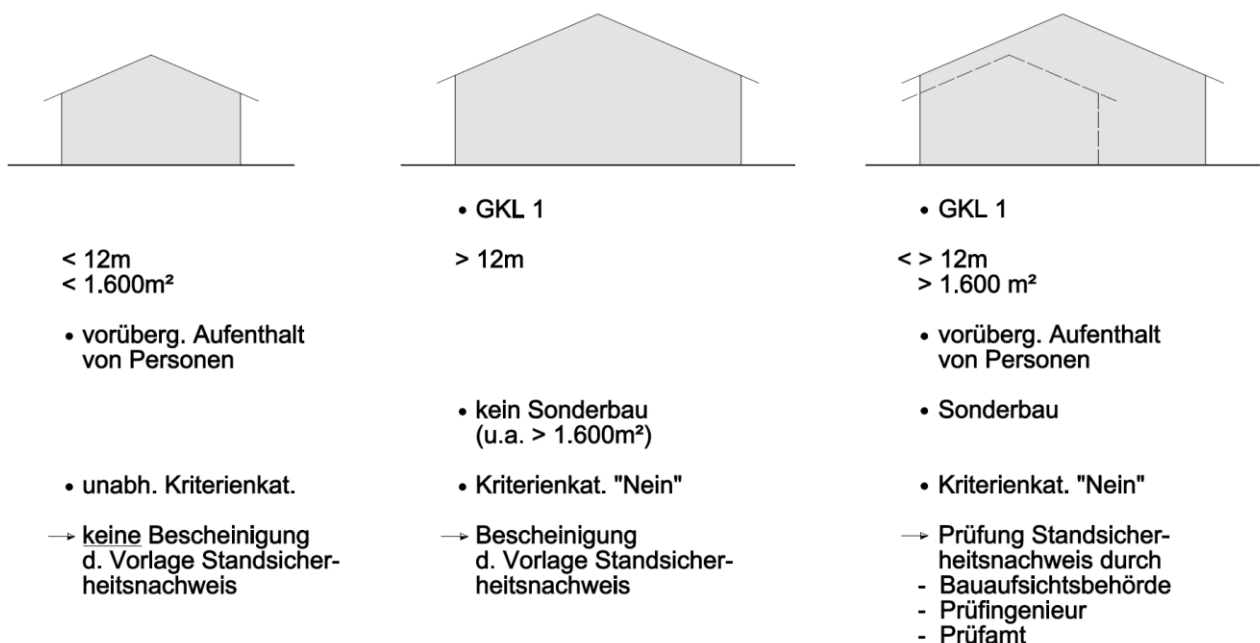


Abb.: Übersichtsschema zu Art. 62, Abs. 3 mit Fallunterscheidungen (Quelle: LfL/ ILT 5c)

Bei

1. **Sonderbauten**

2. Mittel- und Großgaragen im Sinn der Verordnung nach Art. 80 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3

3. ...

muss der **Brandschutznachweis** durch einen **Prüfsachverständigen bescheinigt sein** oder wird **bauaufsichtlich geprüft**.

Art. 64 Bauantrag, Bauvorlagen

(1) Der **Bauantrag** ist **schriftlich bei der Gemeinde einzureichen**. Diese legt ihn, sofern sie nicht selbst zur Entscheidung zuständig ist, mit ihrer Stellungnahme unverzüglich bei der Bauaufsichtsbehörde vor. Die Gemeinden können die Ergänzung oder Berichtigung unvollständiger oder unrichtiger Bauanträge verlangen.

(2) Mit dem Bauantrag sind alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrags erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen. Es kann gestattet werden, dass einzelne Bauvorlagen nachgereicht werden.

Art. 66 Beteiligung des Nachbarn

(1) Den **Eigentümern** der **benachbarten Grundstücke** sind vom Bauherrn oder seinem Beauftragten der Lageplan und die Bauzeichnungen zur **Unterschrift** vorzulegen. Die Unterschrift gilt als Zustimmung. Fehlt die Unterschrift des Eigentümers eines benachbarten Grundstücks, kann ihn die Gemeinde auf Antrag des Bauherrn von dem Bauantrag benachrichtigen und ihm eine Frist für seine Äußerung setzen.

... Hat ein Nachbar nicht zugestimmt oder wird seinen Einwendungen nicht entsprochen, so ist ihm eine Ausfertigung der Baugenehmigung zuzustellen.

...

Art. 69 Geltungsdauer der Baugenehmigung und der Teilbaugenehmigung

(1) Sind in ihnen keine anderen Fristen bestimmt, **erlöschen** die **Baugenehmigung** und die **Teilbaugenehmigung**, wenn innerhalb von **vier Jahren** nach ihrer Erteilung **mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen** oder die **Bauausführung vier Jahre unterbrochen** worden ist; die Einlegung eines Rechtsbehelfs hemmt den Lauf der Frist bis zur Unanfechtbarkeit der Genehmigung.

(2) Die Frist nach Abs.1 kann auf schriftlichen Antrag jeweils **bis zu zwei Jahre verlängert** werden. Sie kann auch rückwirkend verlängert werden, wenn der Antrag vor Fristablauf bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen ist.

Art. 70 Teilbaugenehmigung

Ist ein Bauantrag eingereicht, kann der **Beginn** der **Bauarbeiten** für die **Baugrube** und für **einzelne Bauteile** oder **Bauabschnitte** auf **schriftlichen Antrag** schon **vor Erteilung** der **Baugenehmigung** gestattet werden; eine Teilbaugenehmigung

kann auch für die Errichtung einer baulichen Anlage unter Vorbehalt der künftigen Nutzung erteilt werden, wenn und soweit die Genehmigungsfähigkeit der baulichen Anlage nicht von deren künftiger Nutzung abhängt. Art.67 und 68 gelten entsprechend.

Art. 71 Vorbescheid

Vor Einreichung des Bauantrags ist auf Antrag des Bauherrn zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens ein Vorbescheid zu erteilen. Der **Vorbescheid gilt drei Jahre**, soweit in ihm keine andere Frist bestimmt ist. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu zwei Jahre verlängert werden. Art.64 bis 67, Art.68 Abs.1 bis 4 und Art.69 Abs.2 Satz 2 gelten entsprechend; die Bauaufsichtsbehörde kann von der Anwendung des Art.66 absehen, wenn der Bauherr dies beantragt.

...

Art. 77 Bauüberwachung

(1) Die Bauaufsichtsbehörde kann die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und Anforderungen und die ordnungsgemäße Erfüllung der Pflichten der am Bau Beteiligten überprüfen.

(2) Die **Bauaufsichtsbehörde** sowie nach Maßgabe der Rechtsverordnung nach Art.80 Abs.2 der **Prüfingenieur**, das **Prüfamt** oder der **Prüfsachverständige** überwachen die Bauausführung bei baulichen Anlagen

1. nach Art.62 Abs.3 Satz 1 **hinsichtlich** des von ihr oder ihm geprüften oder bescheinigten **Stand sicherheitsnachweises**,
2. nach Art.62 Abs.3 Satz 3 **hinsichtlich** des von ihr oder ihm geprüften oder bescheinigten **Brandschutz nachweises**.

...

(3) Bei Bauvorhaben im Sinn des Art.62 Abs.3 Satz 2 Nr.2 ist der **Ersteller** des **Stand sicherheitsnachweises** nach Art.62 Abs.2 Satz 1 auch für die **Einhaltung** der **bauaufsichtlichen Anforderungen an** die **Stand sicherheit** bei der Bauausführung verantwortlich; benennt der Bauherr der Bauaufsichtsbehörde einen anderen Tragwerksplaner im Sinn des Art.62 Abs.2 Satz 1, ist dieser verantwortlich. Ein verantwortlicher Tragwerksplaner im Sinne des Satze 1 ist nicht erforderlich bei **land-** oder **forstwirtschaftlichen Betriebsgebäuden** und gewerblichen Lagergebäuden mit **freien Stützweiten** von **nicht mehr als 12m** und
 1. **nicht mehr als 500m²**, oder
 2. nicht mehr als 1600 m², wenn sie statisch einfach sind

...

Art. 78 Bauzustandsanzeigen, Aufnahme der Nutzung

(1) Die **Bauaufsichtsbehörde**, der Prüfmgenieur, das Prüfamnt oder der Prüfsachverständige kann verlangen, dass ihm **Beginn und Beendigung** bestimmter **Bauarbeiten angezeigt** werden. Die Bauarbeiten dürfen erst fortgesetzt werden, wenn die Bauaufsichtsbehörde, der Prüfmgenieur, das Prüfamnt oder der Prüfsachverständige der Fortführung der Bauarbeiten zugestimmt hat.

(2) Der **Bauherr** hat die beabsichtigte **Aufnahme der Nutzung** einer nicht verfahrensfreien baulichen Anlage mindestens **zwei Wochen vorher der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen**. Mit der Anzeige nach Satz 1 sind vorzulegen

1. bei Bauvorhaben nach Art. 62 Abs. 3 Satz 1 eine Bescheinigung des Prüfsachverständigen über die ordnungsgemäße Bauausführung hinsichtlich der Standsicherheit,
2. bei Bauvorhaben nach Art. 62 Abs. 3 Satz 3 eine Bescheinigung des Prüfsachverständigen über die ordnungsgemäße Bauausführung hinsichtlich des Brandschutzes (Art. 77 Abs. 2 Satz 1), soweit kein Fall des Art. 62 Abs. 3 Satz 3 zweite Alternative vorliegt,
3. in den Fällen des Art. 77 Abs. 2 Satz 2 die jeweilige Bestätigung.

Eine bauliche Anlage darf erst benutzt werden, wenn sie selbst, Zufahrtswege, Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungs- sowie Gemeinschaftsanlagen in dem erforderlichen Umfang sicher benutzbar sind, nicht jedoch vor dem in Satz 1 bezeichneten Zeitpunkt.

(3) Feuerstätten dürfen erst in Betrieb genommen werden, wenn der Bezirkskaminkehrermeister oder der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger die Tauglichkeit und die sichere Benutzbarkeit der Abgasanlagen bescheinigt hat; ortsfeste Verbrennungsmotoren und Blockheizkraftwerke dürfen erst dann in Betrieb genommen werden, wenn er die Tauglichkeit und sichere Benutzbarkeit der Leitungen zur Abführung von Verbrennungsgasen bescheinigt hat.

...

Art. 79 Ordnungswidrigkeiten

(1) Mit einer **Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro** kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. einem Gebot oder Verbot einer Rechtsverordnung nach Art.80 Abs.1 bis 4 oder einer Satzung nach Art.81 Abs.1 oder einer **vollziehbaren Anordnung** der **Bauaufsichtsbehörde** auf Grund einer solchen Rechtsverordnung oder Satzung **zuwiderhandelt**, sofern die Rechtsverordnung oder die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist,
2. einer **vollziehbaren schriftlichen Anordnung** der **Bauaufsichtsbehörde** auf Grund dieses Gesetzes **zuwiderhandelt**,
3. entgegen Art.9 Abs.1 eine **Baustelle nicht ordnungsgemäß einrichtet**,

entgegen Art.9 Abs.2 **Verkehrsflächen, Versorgungs-, Abwasserbeseitigungs- oder Meldeanlagen, Grundwassermessstellen, Vermessungszeichen, Abmarkungszeichen oder Grenzzeichen nicht schützt oder zugänglich hält** oder entgegen Art.9 Abs.3 **ein Schild nicht oder nicht ordnungsgemäß anbringt,**

4. **Bauprodukte** entgegen Art.15 Abs.1 Nr. 1 **ohne Ü-Zeichen verwendet,**

...

13. entgegen Art.50 Abs.1 Satz 1 **keine geeigneten Beteiligten bestellt** oder entgegen Art.50 Abs.1 Satz 3 eine **Mitteilung nicht** oder **nicht rechtzeitig erstattet** oder entgegen Art.52 Abs.1 Satz 2 einen **Nachweis nicht erbringt** oder **nicht bereithält.**

(2) Mit einer **Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro** belegt werden kann ferner, wer

1. **unrichtige Angaben** macht oder **unrichtige Pläne** oder **Unterlagen vorlegt**, um einen nach diesem Gesetz vorgesehenen Verwaltungsakt zu erwirken oder zu verhindern,

3. **ohne dazu berechtigt zu sein, bautechnische Nachweise** im Sinn des Art.57 Abs.5 Satz 3, des Art.62 Abs.1 Satz 1 Halbsatz 1 oder des Art.78 Abs.2 Satz 2 **erstellt, bescheinigt oder bestätigt,**

4. als Prüfsachverständiger unrichtige Bescheinigungen über die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Anforderungen ausstellt.

...

Art. 81 Örtliche Bauvorschriften

(1) Die Gemeinden können durch Satzung im eigenen Wirkungskreis örtliche Bauvorschriften erlassen.

Herausgeber:

Arbeitsgemeinschaft Landtechnik und landwirtschaftliches Bauwesen in Bayern e.V.
Vöttinger Straße 36
85354 Freising
Telefon: 08161 / 71 3460
Telefax: 08161 / 71 5307
Internet: www.alb-bayern.de
E-Mail: info@alb-bayern.de

Stand: März 2014